

## KEPASTIAN HUKUM GADAI TANAH DALAM HUKUM ISLAM (TELAAH HUKUM GADAI ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN GADAI TANAH DI KABUPATEN BOGOR)

Oleh: M. Sulaeman Jajuli\*

### Abstrak

*Fiduciary is a usual universal sociological phenomenon that occur everywhere especially in our country. In Indonesia society, it grows conventionally and based on habit that have occurred for generation to generation. Land fiduciary in Bogor district has done for long time. Practice of land fiduciary that occurred was running without any document for legal certainty guarantee. Meanwhile, academically legal certainty guarantee is a theory that has not been developed yet by Islamic law jurist. Based on research results, concluded that 1. Implementation of rule according to Islamic law fiduciary land must meet the requirements and harmonious elements of fiduciary. Terms pledge the land is; can be handed over, useful, or fixed assets can be moved, not mixed up with someone else's property, and land is fiduciary owned by rāhin. The pillars pledge is āqid (presence of rāhin and murtahin), al-ma'qūd (marhun), al-ma'qūd 'alaih (marhūnbih) and shīghat. Practice fiduciary land in legal term in Islam is called bay al-wafa' not rahn because the terms and pillars contained in rahn accordance with the rules in bay al-wafa. 2. The definition of legal certainty in the implementation of fiduciary land under Islamic law is evidence in the form of written documents in the form of stamp duty, or paper sealed and the presence of witnesses from both parties' murtāhin and rāhin. For the Bogor regency society, legal certainty is considered sufficient to the existence of an element of trust between two sides (murtahin and rāhin) without the use of evidence or documents and witnesses. 3. Based to the study of the law of Islamic fiduciary land, practices of fiduciary land in Bogor regency society belong to the category imperfect contract. Said to be imperfect because of the implementation agreement contained elements of usury which is forbidden by the religion that is taking advantage of more than possession lent. Besides the practice of fiduciary in Bogor regency become less perfectly even invalid because it is contrary to the commands of Allah in the  Al-Qur'an about the principle of 'faktubuh' (Surah al-Baqarah/2:282)*

**Key Word:** Kepastian Hukum, Hukum Islam, Gadai Tanah, Bogor

### A. Latar Belakang Penelitian

Kepastian hukum merupakan problem akademik yang belum banyak dikembangkan oleh pemikir Muslim. Akan tetapi secara praktis, kepastian hukum banyak terjadi penyimpangan di masyarakat khususnya permasalahan yang terjadi selama ini. Salah satu permasalahan yang belum memiliki kepastian hukum adalah permasalahan tentang gadai tanah. Ayat al-Qur'an menjelaskan bahwa tanah pada dasarnya milik Allah, hal itu sebagaimana difirmankan dalam ayat-Nya:

لِلّٰهِ مَا فِي السَّمٰوٰتِ وَمَا فِي الْاَرْضِ

“Milik Allah-lah apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi”  
(Q.S al-Baqarah [2]: 284)

اِنَّ الْاَرْضَ لِلّٰهِ يُورِثُهَا مَنْ يَّشَآءُ مِنْ عِبَادِهٖ

“Sesungguhnya bumi (ini) milik Allah diwariskan-Nya kepada siapa saja yang Dia Kehendaki diantara hamba-hamba-Nya”.  
(Q.S al-A'raf [6]: 128)

Ibnu Mandzur menyatakan bahwa pemilik mutlak yang ada di muka bumi ini adalah Allah *ta'ala* yang Maha Suci, Raja

Diraja, baginya segala kekuasaan (kerajaan), Dialah pemilik (penguasa) hari kebangkitan. Dia adalah pemilik penciptaan yang berarti pemelihara dan pemilik semesta semesta.<sup>1</sup> Dari ungkapan ini mengindikasikan bahwa kata *malaka* bermakna kepemilikan pada dasarnya hanya milik Allah *ta'ala*.

Pengelolaan tanah adalah milik Allah, oleh karena itu yang berwenang mengelola tanah adalah negara sebagai pemegang *huqûq Allah* sedangkan individu adalah sebagai *al-haqal-âdami*, oleh karena itu negara berhak memberikan kepada warga negara yang ditunjuk untuk mengatur dan mengelola tanah. Negara membutuhkan pengelola tanah dan kepala negara dipilih supaya tanah tersebut dijaga dengan baik. Kepala negara memerintahkan menteri agar membuat aturan yang berkaitan dengan kebijakan tanah. Menteri bekerjasama dengan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) membentuk aturan hukum berupa Undang-undang yang berkaitan dengan tanah, maka dibentuklah Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>2</sup>

Negara Indonesia merupakan negara agraris.<sup>3</sup> Keberadaan tanah sangat menentukan bagi kelangsungan hidup rakyat. Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menyebutkan: "Bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan diperuntukan sebesar-besarnya

untuk kemakmuran rakyat". Pasal di atas merupakan dasar/landasan lahirnya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang diberlakukan pada tanggal 24 September 1960 dengan Lembaran Negara 104 tahun 1960. Dasar-dasar Pokok dari Hukum Agraria Nasional memuat perubahan mendasar dan drastis bagi hukum agraria hingga menjadi Hukum Agraria Nasional yang berlaku bagi seluruh masyarakat Indonesia.

Pengelolaan tanah membutuhkan modal untuk memperluas dan memperbanyak hasil, banyak petani yang membutuhkan dan selain untuk pertanian juga kebutuhan hidupnya. Salah satu cara mengatasi kebutuhan hidup petani, mereka seringkali menggadaikan tanah. Pelaksanaan gadai merupakan tradisi institusi yang telah mendalam di masyarakat. Kebutuhan yang mendesak dan tidak ada keterampilan lain yang dapat dilakukan maka menggadai tanah menjadi solusi. Hal itu beralasan karena dalam akad gadai barang yang dijadikan sebagai agunan dapat diambil kembali.

Syari'at Islam memerintahkan umatnya untuk saling tolong menolong.<sup>4</sup> Dalam bentuk pinjaman, hukum Islam menjaga kepentingan *murtahin* agar tidak dirugikan. Oleh sebab itu, diperbolehkan meminta agunan sebagai

\* Dosen tetap Universitas Muhammadiyah Jakarta Fakultas Agama Islam Jurusan Hukum Islam

<sup>1</sup> Ibnu Mandzur, *Lisan al-'Arab*, (Beirut: Dar al-Ihya Al-Turats Al-'Araby, t.t), Juz. XII, hlm. 182.

<sup>2</sup> Menteri yang ditunjuk oleh Kepala Negara/Presiden adalah Menteri Agraria dan Pertanahan.

<sup>3</sup> Negara agraris artinya negara yang menjadikan pertanian sebagai sumber pendapatan utama Negara, mengenai pertanian atau cara hidup petani, mengenai pertanian atau tanah pertanian (Kamus besar bahasa Indonesia, hlm.13).

<sup>4</sup> Titah Allah dalam al-Qur'an tentang konsep tolong menolong dalam kebaikan dan ketakwaan terdapat dalam Q.S al-Maidah/5:3 dan hadits Nabi ﷺ yang berbunyi:

عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: والله في عون العبد ما دام العبد في عون أخيه (رواه مسلم)

Artinya: "Dari Abu Hurairah رضي الله عنه berkata, Rasulullah ﷺ bersabda: "Allah akan menolong seorang hamba, selama hamba mau menolong saudaranya" (H.R Muslim dalam kitab Shahih Muslim, no. 2699).

jaminan hutang. Apabila *râhin* tidak dapat melunasi pinjaman, maka agunan tersebut dapat dijual. Konsep tersebut dalam fiqh Islam dikenal dengan istilah *rahn* (gadai),<sup>5</sup> sedangkan dalam istilah hukum adat dikenal dengan jual gadai.

Gadai tanah merupakan salah satu hak atas tanah yang bersifat sementara. Pasal 53 ayat 1 UU Nomor 5 Tahun 1960 mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria bahwa: "Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UU ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat."

Ketentuan Pasal 7 ayat 1 UU Nomor 56 Prp. Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian menyatakan bahwa: "Barang siapa yang menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada waktu di mulai berlakunya peraturan ini (29 Desember 1960) sudah berlangsung 7 (tujuh) tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai di panen dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan."

Penjelasan Pasal 7 UU No. 56/Prpu/1960 menurut Boedi Harsono menyatakan: "Barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai sejak berlakunya peraturan ini (yaitu tanggal 1 Januari 1961 yang sudah berlangsung 7 (tujuh) tahun atau lebih), wajib dikembalikan tanah itu kepada pemilik

dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan dan barang siapa melanggar, maka dapat dihukum dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp 10.000,-".<sup>6</sup>

Kepastian hukum lahir dari filsafat hukum yang menyatakan bahwa hukum perlu adanya ketegasan sehingga masyarakat memiliki pedoman yang jelas dalam melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan. Akan tetapi, realitas masyarakat di Indonesia telah menjadikan hukum adat sebagai konsoridan hukum sehingga Undang-undang ini tidak berjalan.

Berbagai ekses akan terus mengundang perselisihan jika *murtahin* tidak berperilaku layaknya rentenir. Ekses itu timbul selama tidak didukung dokumen-dokumen tertulis antara pihak *râhin* dan *murtahin* sehingga tidak adanya kepastian hukum. Ekses ketidakpastian hukum akan muncul persengketaan terhadap *marhûn*. Oleh karena itu, banyak pelaku *murtahin* menjadi rentenir dan diperlukannya peraturan baru untuk menjamin kepastian hukum agar tidak merugikan di salah satu pihak.

Masyarakat membutuhkan kepastian hukum gadai tanah merupakan kebutuhan mendesak, mengingat banyaknya tindakan hukum yang melibatkan banyak pihak dalam pelaksanaan gadai. Kondisi saat ini, praktik gadai menunjukan beberapa hal yang dipandang memberatkan dan mengarah kepada persoalan *riba* yang di larang agama.<sup>7</sup>

<sup>5</sup>Rachmat Syafe'i, makalah di IAIN Syarif Hidayatullah, 1999, *Konsep Gadai dalam Fiqh Islam: antara Nilai Sosial dan Komersial*, hlm.1.

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 391.

<sup>7</sup>A.A Basyir, *Ibid*, hlm. 55.

## B. Perumusan Masalah

Penelitian dirumuskan dalam bentuk pertanyaan:

- Bagaimana aturan gadai tanah dalam hukum Islam?
- Bagaimana kepastian hukum dalam pelaksanaan gadai tanah menurut hukum Islam?
- Bagaimana telaah hukum gadai tanah Islam terhadap praktik gadai tanah di masyarakat Kabupaten Bogor?

## C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk:

- Untuk mendeskripsikanaturan gadai tanah dalam hukum Islam.
- Untuk menjelaskan kepastian hukum dalam pelaksanaan gadai tanah menurut hukum Islam.
- Untuk menelaah hukum Islam tentang gadai tanah yang dilaksanakan oleh masyarakat Kabupaten Bogor.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Dalam kegunaan teoritis diharapkan dapat mengembangkan pengetahuan di bidang hukum Islam dan ekonomi Islam, khususnya kelembagaan ekonomi umat. Hal ini mencakup perumusan konsep hingga perumusan teori baru terkait dengan kepastian hukum dalam gadai tanah sehingga wacana hukum Islam semakin kaya. Kelengkapan informasi diharapkan dapat dijadikan pijakan bagi penelitian selanjutnya baik oleh peneliti sendiri maupun oleh peneliti lain.

Hasil penelitian juga diharapkan memberikan rumusan baru tentang gadai tanah yang berkaitan dengan pemberdayaan ekonomi umat menuju terwujudnya keadilan sosial. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi

pemenuhan hajat hidup manusia dalam penataan kehidupan kolektif yang mencakup pengembangan apresiasi terhadap pemikiran pegadaian sebagai wujud kebebasan berfikir dan berpendapat sehingga dapat menjadi rujukan dalam merajut benang kusut kehidupan yang semakin kompleks diantaranya melalui institusi kelembagaan ekonomi umat. Dengan adanyarumusan syari'ah diharapkan dapat menjadi solusi dalam permasalahan gadai tanah yang saat ini masih memiliki problem cukup pelik.

## D. Kerangka Pemikiran

*Grand Theory*: Teori Negara Hukum; Tokoh-tokoh yang ada dalam *grand theory* ini adalah Ibnu 'Arabi (833-842), al-Farabi (870-950), al-Mawardi (975-1059), al-Ghazali (1058-1111), Ibnu Taimiyah (1262-1328) dan Ibnu Khaldun (1332-1406). *Middle Theory*: Teori Keadilan Hukum; Tokoh-tokoh yang ada dalam *middle theory* ini adalah al-Ghazali (1058-1111), John Rawls dan Hans Kelsen. *Aplicative Theory*: Teori Kepastian Hukum; Tokoh-tokoh yang ada dalam *Aplicative Theory* ini adalah Gustav Radbruch (1878-1949), Sudikno Mertokusumo (1924) dan Lon Fuller (1902-1978)

## E. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang mengacu kepada paradigma naturalistik yaitu paradigma alamiah yang bersumber pada pandangan fenomenologis khususnya yang berkaitan dengan teori yang dikembangkan oleh Spradley. Pandangan ini bersandarkan pada gejala-gejala yang nampak, di mana peneliti berusaha memahami arti peristiwa dan kaitan-kaitannya dalam situasi tertentu dari perilaku seseorang atau sekelompok orang yang berhubungan dengan pengembangan masyarakat.



Penelitian kualitatif ini peneliti terlibat langsung di lapangan, melihat, mendengarkan, dan ikut berpartisipasi dalam berbagai kegiatan untuk mendapatkan kebenaran empiris secara langsung berkenaan dengan upaya pengembangan interaksi sosial masyarakat. Hal ini sejalan dengan pendapat Muhajir bahwa salah satu ciri penelitian fenomenologik menuntut bersatunya subyek peneliti dengan subyek pendukung obyek peneliti.<sup>8</sup> Dari cara penelitian tersebut menurut Moleong, akan menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang diamati.<sup>9</sup> Melalui data empiris yang terkumpul diyakini akan dapat memberi jawaban permasalahan dalam penelitian ini.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang berkaitan dengan kepastian hukum gadai tanah dalam hukum Islam. Fokus penelitiannya tentang gejala sosial yang terjadi di masyarakat yang berkaitan dengan gadai serta upaya tokoh agama dalam mengembangkan interaksi sosial yang meliputi pemberian contoh, bimbingan, pembiasaan dan dakwah kepada masyarakat bahwa perbuatan gadai yang terjadi tidak sesuai dengan hukum Islam dan dikategorikan sebagai riba yang diharamkan dalam agama. Dalam hal ini peneliti akan melihat sejauh mana partisipasi tokoh agama dalam mensosialisasikan fikih mu'amalah dan aparat pemerintah dalam mensosialisasikan Pasal 7 Undang-undang No.56/Prp/1960.

<sup>8</sup>Noeng Muhajir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Rake Sarasin 2000), hlm.19.

<sup>9</sup>Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosda Karya 2000), hlm.3.

Metode yang digunakan demi menunjang penguatan dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian dengan sistem random yang ada di masyarakat Kabupaten Bogor. Dari 40 kecamatan dipilih menjadi 4 kecamatan, 4 kecamatan tersebut diambil hanya 2 desa dengan asumsi bahwa dua desa tersebut mewakili dari semua desa yang ada di 4 kecamatan.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data praktek gadai tanah di Kabupaten Bogor. Populasi Kabupaten Bogor pelaku gadai dari 326 desa 40 kecamatan diambil sampel 4 kecamatan dengan teknik random. Setiap kecamatan diambil sampling 8 desa dengan teknik purposive dan 320 pelaku gadai (*rahin* dan *murtahin*).

Sebanyak 320 dengan teknik total sampling di masing-masing 2 desa dari 4 kecamatan yang diteliti. Disamping itu dilakukan wawancara stratifikasi yang terdiri dari camat, lurah, tokoh masyarakat, *rahin* dan *murtahin*.

**Tabel**  
**Teknik Sampling**

No	Jumlah Populasi	Teknik sampel digunakan	Sample
1	326 desa (seluruh Kabupaten Bogor)	Teknik random	8 desa
2	40 Kecamatan	Teknik purposive	4 kecamatan
3	320 <i>rahin</i> dan <i>murtahin</i>	Total	320 narasumber

Alasan utama hanya dipilih 4 kecamatan tersebut karena:

- Dari 40 kecamatan, hanya 4 kecamatan masyarakat Kabupaten Bogor banyak melakukan gadai tanah.
- 4 kecamatan tersebut memiliki tanah yang subur dan diprioritaskan oleh kepala daerahnya sebagai daerah pertanian.

- c. Karena daerah tersebut subur, sehingga pertanian yang dilakukan para petani dengan menanam sayur-sayuran dan persawahan.
- d. Ketika para petani tidak memiliki modal dan dana untuk mengelola tanahnya, maka solusi yang paling mudah bagi petani adalah melakukan akad gadai.
- e. Masyarakat di 4 kecamatan tersebut melakukan gadai tanah banyak yang tidak menggunakan sistem tulisan dan tidak menghadirkan adanya saksi sebagai bentuk kepastian hukum.

#### F. Gadai Tanah dalam Hukum Islam dan Adat

Transaksi gadai dalam fikih Islam disebut *rahn*. *Rahn* dalam istilah fikih secara bahasa bermakna *al-tsubût* dan *al-habs* artinya penetapan dan penahanan. Makna lain dari *al-tsubût* dan *al-habs* adalah terkurung dan terjerat atau tetap, kekal dan jaminan. Istilah fikih mu'amalah *rahn* secara bahasa diartikan dengan menyimpan suatu barang sebagai tanggungan hutang.<sup>10</sup>

*Rahn* merupakan suatu jenis perjanjian untuk menahan suatu barang sebagai tanggungan hutang. Pengertian lain, *rahn* adalah *al-tsubût wa al-dawâm* bermakna tetap dan kekal<sup>11</sup>. Kata ini merupakan makna yang bersifat materil, karena itu *rahndiartikan*, "Menjadikan suatu barang bersifat materi sebagai pengikat hutang."<sup>12</sup>

Istilah gadai dalam bahasa Indonesia memiliki perbedaan makna. Secara bahasa gadai bermakna menahan, dalam Pasal 1161 KUHPerdota dijelaskan bahwa gadai

adalah suatu hak yang diperoleh seorang *murtahin* atas suatu barang bergerak yang bertubuh maupun tidak bertubuh yang diberikan oleh *râhin* atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu hutang dan yang memberikan kewenangan kepada *murtahin* untuk mendapatkan pelunasan dari barang tersebut lebih dahulu dari pada *murtahin* lainnya kecuali biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara *marhun*.

Beberapa perbedaan antara *rahn* dengan gadai adalah sebagai berikut:

- a. *Rahn* dalam hukum Islam dilakukan secara suka rela atas dasar *ta'awun* sesuai kaidah al-Qur'an, "*saling tolong menolonglah kamu dalam kebaikan dan ketaqwaan*", tanpa mencari keuntungan yang pasti oleh karenanya akad yang digunakan menggunakan akad *tabarru'*, sedangkan dalam gadai khususnya gadai yang telah dilembagakan seperti pegadaian, sesuai hukum perdata adalah untuk mencari keuntungan semata dengan cara menarik keuntungan dengan sebesar-besarnya, maka unsur rentenir dan riba tidak dihiraukan lagi yang penting untung, oleh karenanya akad yang digunakan adalah akad *tijari*.
- b. Dalam hukum perdata, hak gadai hanya berlaku pada benda yang bergerak dan memiliki harga jual yang tinggi dan mudah untuk dijual kembali jika *râhin* tidak mampu lagi mengembalikan *marhûn bih*, dalam hukum Islam *rahn* berlaku pada seluruh harta baik harta bergerak seperti unta, kuda atau harta tidak bergerak seperti tanah, beju besi.
- c. *Riba* dilarang secara mutlak ketika dilakukan akad gadai dan setiap

<sup>10</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2002), hlm. 105.

<sup>11</sup>Rahmat Syafe'i, *Konsep Gadai; dalam Fikih antara Nilai Sosial dan Komersial*, (makalah d IAIN Jakarta), hlm. 59.

<sup>12</sup>Zaenudin Ali, *Op.Cit*, hlm. 1.

hutang (*qardh*) dengan tujuan mengambil manfaat lebih itu adalah *riba*.

- d. Gadai menurut hukum Perdata dilaksanakan melalui suatu lembaga yang disebut Perum Pegadaian, sedangkan *rahn* dalam hukum Islam dilaksanakan tanpa suatu lembaga dan sudah menjadi adat masyarakat.<sup>13</sup>

Adapun persamaan antara gadai dengan *rahn* adalah:

- a. Hak gadai berlaku atas pinjaman uang.
- b. Adanya agunan (*marhûn*) sebagai jaminan hutang.
- c. Tidak boleh mengambil manfaat barang yang digadaikan.
- d. Biaya barang yang digadaikan ditanggung oleh pemberi gadai
- e. Apabila batas waktu pinjaman uang telah habis, barang yang digadaikan boleh dijual atau dilelang.

#### G. *Bay' al-Wafa* sebagai Konsep Gadai Tanah dalam Hukum Islam

Jual beli dengan gadai tanah memiliki kaitan, dalam istilah fikih disebut *bay' al-wafa*. *Bay' al-wafa* memiliki makna *bay'* berarti jual beli dan *al-wafa* bermakna pelunasan hutang. *Bay' al-wafa* didefinisikan dengan jual beli yang dilangsungkan kedua belah pihak yang dibarengi dengan syarat bahwa barang yang dijual itu dapat dibeli kembali oleh penjual, apabila tenggang waktu yang ditentukan telah tiba.<sup>14</sup>

Madzhab Hanafi menentukan bahwa *bay' al-wafa* harus ada aturan yang jelas yaitu adanya asas *al-ridha* atau suka sama

suka<sup>15</sup>. Imam Ibnu Qudamah dari kalangan Hanbali menegaskan bahwa asas dalam *bay' al-wafa* harus *tamallukun* atau saling memiliki,<sup>16</sup> Imam Nawawi bermadzhabkan Syâfi'i menegaskan bahwa jual beli merupakan sarana pemindahan hak milik, maka dalam *bay' al-wafa* kepemilikan tidak jelas dan adanya ketidakjelasan.

Beberapa definisi *bay' al-wafa* di atas, dapat disimpulkan bahwa *bay' al-wafa* merupakan modifikasi dari gadai, karena keduanya ada kemiripan yaitu adanya barang sebagai agunan. Namun tidak dikatakan gadai karena adanya bentuk jual beli. Karena *bay'* diterjemahkan jual beli, maka para ulama berbeda pendapat mengenai hal ini. Musthafa Ahmad Zarqa memberikan ulasan mengenai *bay' al-wafa* bahwa unsur jual beli dalam *bay' al-wafa* ini hanyalah ketentuan bolehnya pembeli memanfaatkan barang yang dibeli sedangkan dalam gadai, seorang *murtahin* tidak boleh mengambil keuntungan dari hasil barang yang digadaikannya.

Beberapa unsur gadai yang terdapat dalam *bay' al-wafa* diantaranya adalah:

- a. *Murtahin* tidak punya hak menghilangkan dengan cara menjual, meminjamkan, menghibangkan, mewaqafkan atau menshadaqahkan barang yang dibeli. Tidak memindahkan *marhûn* kepada orang lain dan tidak pula mengatasnamakan milik pribadinya, yang diharuskan hanyalah menjaga dan memeliharanya.
- b. *Bay' al-wafa*, pembeli wajib mengembalikan barang yang dibelinya secara *bay' al-wafa* kepada penjual. Apabila penjual mengembalikan sejumlah harga yang

<sup>13</sup> Muhammad dan Solikhul Hadi, *Op.Cit*, hlm. 41-42.

<sup>14</sup> Ibnu Qudamah, *Op.Cit*, hlm. 636.

<sup>15</sup> Ibn Abidin, *Radd al-Muhtâr 'Alâ al-Dûr al-Mukhtâr*, (Beirut: Dâr al-Fikr, t.t), hlm. 3.

<sup>16</sup> Ibn Qudamah, *Op.Cit*, hlm. 159.

diterimanya. Bagi pihak *murtahin* diidzinkan menuntut pengembalian harga dengan mengembalikan barang seperti halnya dalam hutang piutang.

- c. *Bay' al-wafa* dilarang adanya pemaksaan ketika penjual menginginkan kembali barang yang akan diambilnya karena dengan sendirinya barang tersebut harus dikembalikan kepada penjualnya.
- d. Apabila barang dalam *bay' al-wafa* membutuhkan biaya dan perlu adanya perbaikan maka kebutuhan dan perbaikan itu dibebankan kepada penjual. Begitu juga gadai, bila ada kebutuhan dalam *marhûn* maka kebutuhan itu dibebankan kepada *râhin*.

Mushtafa Ahmad Dzarqa menyamakan *bay' al-wafa* dengan *rahn*. Beliau berpendapat bahwa *murtahin* tidak boleh memanfaatkan *marhûn* walaupun *râhin* mengizinkan dan jual beli ini tidak sah, sedangkan ulama yang mengatakan bolehnya memanfaatkan *marhûn* dia sepakat bahwa *bay' al-wafa* ini sah. Sementara itu ulama lain berpendapat bahwa *bay' al-wafa* itu sama dengan jual beli. Mereka juga berbeda pendapat mengenai hukumnya. Perbedaan pendapat ini dilihat dari kedudukan dan syarat yang ditentukan dalam perjanjian.

#### H. Hakikat Gadai Tanah di Masyarakat Kabupaten Bogor

*Rahn* merupakan salah satu kategori dari perjanjian hutang piutang, maka *râhin* menggadaikan barangnya sebagai jaminan terhadap hutangnya itu. *Marhûn* tetap mejadi milik *râhin*, tetapi dikuasai oleh *murtahin*.

Gadai tanah pertanian yang dilakukan masyarakat Kabupaten Bogor masih mengacu pada ketentuan hukum adat yang

berlaku. Tidak ada hukum tertulis sebagaimana tersirat dalam al-Qur'an (Q.S al-Baqarah/2: 282) yang diaplikasikan dalam pelaksanaan gadai (Q.S al-Baqarah/2: 283) sehingga segala sesuatunya masih didasarkan pada hukum adat yang berlaku yaitu saling percaya antara pihak *rahîn* dan *murtahin*.

Seperti halnya perjanjian gadai di daerah lain, selama masa gadai berlangsung *râhin* tidak berhak menggarap tanahnya. Lain halnya dengan *murtahin*, selama masa gadai berlangsung *murtahin* berhak menggarap tanah pertanian dan mengambil keuntungan dari hasil garapannya sampai *râhin* mampu menebus kembali tanah yang digadaikannya, bahkan apabila *râhin* meninggal dunia, perjanjian gadai tanah pertanian ini tetap berlaku turun-temurun kepada ahliwaris *murtahin* dan jika *râhin* benar-benar pasrah untuk tidak mengambil kembali *marhûn* maka tanah gadai tersebut akan dibelinya dengan harga yang sangat murah dan tidak sesuai dengan harga pasaran.

Pelaksanaan gadai tanah di Kabupaten Bogor telah berlangsung sejak lama, tidak jarang menimbulkan permasalahan antara kedua belah pihak. Masalah yang sering terjadi ini bersumber dari tidak adanya bukti tertulis ataupun saksi dalam perjanjian gadai.

Permasalahan gadai tanah yang sering dijumpai adalah:

1. Pemegang gadai keberatan mengembalikan tanah yang ditebus dalam waktu singkat.
2. Ahliwaris tidak mengetahui tanah yang digadaikan adalah tanah warisan.
3. Adanya pengalihan gadai atas tanah yang digadaikan kepada pemegang gadai lain dengan harga yang lebih tinggi tanpa sepengetahuan pemberi



gadai.

4. Gadai tanah telah berlangsung lebih dari 7 tahun.
5. Jika *râhin* tidak mampu membayar kembali hutangnya maka tanah akan dibeli dengan harga yang sangat murah.

Ketentuan di atas harus memenuhi persyaratan-persyaratan dan rukun-rukun yang berkaitan dengan *rahn*. Bila hal ini tidak terpenuhi maka akad yang dilakukan merupakan akad *fâsid*. Akad *shahih* merupakan akad rukun dan syarat terpenuhi dengan baik sedangkan kasus yang terkjadi di atas rukun dan syarat dalam gadai tidak terpenuhi maka pelaksanaannya merupakan akad *fâsid*.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yaitu UU Nomor 56 Perpu Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian maka pelaksanaan gadai tanah di Kabupaten Bogor bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pelaksanaan gadai tanah ini sarat akan unsur-unsur pemerasan dan sudah masuk ke dalam kategori *riba* yang diharamkan dalam agama, sebab dalam beberapa kasus ada gadai tanah yang telah berlangsung lebih dari 7 tahun, sehingga *murtahin* telah menikmati hasil yang jauh lebih besar dibanding dengan apa yang didapatkan *râhin*. Padahal dengan tegas dalam hadits dinyatakan bahwa: “Setiap hutang piutang yang mengambil manfaat lebih maka itu masuk ke dalam *riba*” (H.R al-Baihaqi) begitu juga dalam Pasal 7 ayat 1 dan 2 UU Nomor 56 Prpu Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, disebutkan:

1. Barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada waktu mulai berlakunya

peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan.

2. Mengenai hak gadai yang pada waktu mulai berlakunya Peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanahnya berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus,  $(7 + \frac{1}{2}) - \text{waktu berlangsung hak gadai} \times \text{uang gadai}$  dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu hak gadai itu telah berlangsung 7 tahun maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa pembayaran uang tebusan dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai di panen.

Ketentuan Pasal 7 di atas, secara yuridis formal telah membatalkan sistem gadai tanah yang telah berjalan di daerah-daerah yang memakai hukum adat khususnya di 4 Kecamatan yang ada di Kabupaten Bogor, penyelesaian masalah gadai dilakukan secara kekeluargaan melalui musyawarah di tingkat desa. Musyawarah antar para pihak dengan aparat desadan dengan tokoh masyarakat sebagai mediator masih menjadi solusi dan tidak ada penyelesaian gadai dilakukan sampai ke pengadilan.

Penyelesaian masalah gadai yang dilakukan masyarakat yang ada di Kabupaten Bogor telah sesuai dengan bunyi pasal 4 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 20 Tahun 1963 tentang penyelesaian masalah gadai yang

menyebutkan, “Jika dalam menyelesaikan gadai yang dilakukan sebelum tanggal 1 Januari 1961 terjadi sengketa antara pihak-pihak yang berkepentingan, maka:

1. Pada tingkat pertama penyelesaiannya supaya diusahakan secara musyawarah antara penggadai dengan pemegang gadai, dengan disaksikan oleh Kepala Desa/Panitia *landreform* desa tempat letak tanah atau tanaman yang bersangkutan;
2. Jika tidak dapat dicapai penyelesaiannya secara yang tersebut di atas, maka soalnya diajukan kepada panitia *landreform* daerah tingkat II melalui panitia *landreform* kecamatan, untuk mendapatkan keputusan, panitia *landreform* kecamatan memberi pertimbangan kepada panitia *landreform* tingkat II;
3. Jika salah satu atau kedua pihak tidak dapat menerima keputusan panitia *landreform* tingkat II, maka pihak yang bersangkutan dipersilakan untuk mengajukan soalnya kepada Pengadilan Negeri untuk mendapatkan keputusan.”

Penyelesaian gadai tanah dalam realitanya yang terjadi di Kabupaten Bogor selalu dilakukan dan berakhir di tingkat desadengan dilakukannya musyawarah oleh para pihak, *murtahin* akan mengembalikan tanah gadaian kepada *râhin* tanpa uang tebusan, namun pengembaliannya dilakukan setelah selesai panen.

### I. Analisis Gadai Tanah di Masyarakat Kabupaten Bogor

Minimnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah mengakibatkan banyak tanah (khususnya tanah pertanian) yang tidak bersertifikat sehingga sebagian besar bukti

kepemilikannya hanya berupa Akta Jual Beli (AJB) atau Letter C.<sup>17</sup>

Selain faktor sertifikat, faktor biaya dalam pembuatan sertifikat tersebut yang menjadi penyebab banyaknya masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya. Tidak adanya bukti kepemilikan sertifikat hak atas tanah mengakibatkan masyarakat kesulitan untuk mendapatkan pinjaman dari bank, karena bank sangat menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit sehingga masyarakat yang ada di Kabupaten Bogor tidak dapat memenuhi kebutuhan hidupnya maka mereka melakukan suatu transaksi yang disebut gadai tanah.

Praktik gadai tanah di Kabupaten Bogor telah berlangsung lama hingga saat ini. Masyarakat menganggap pelaksanaan gadai tanah merupakan salah satu solusi dan alternatif yang tepat dalam pembiayaan, selain prosesnya mudah, tidak berbelit-belit juga karena pembayaran pinjamannya tergantung pada kemampuan *râhin*. Artinya selama pemberi gadai/*râhin* belum mampu menebus tanah yang digadaikan maka pemberi gadai tidak harus menebus tanah yang digadaikannya tersebut.

Seperti halnya perjanjian gadai di daerah lain, selama masa gadai berlangsung *râhin* tidak berhak menggarap tanahnya. Lain halnya dengan *murtahin*, selama masa gadai berlangsung *murtahin* berhak menggarap tanah pertanian dan mengambil keuntungan dari hasil garapan sampai *râhin* mampu menebus kembali tanah yang digadaikan. Bahkan apabila *râhin* meninggal dunia, perjanjian gadai tanah pertanian ini tetap berlaku turun-temurun kepada ahli waris *murtahin* dan jika *râhin* benar-benar pasrah untuk tidak

<sup>17</sup>Data didapatkan hasil wawancara penulis dengan masyarakat yang ada di tiga Kecamatan Rancabungur, Ciampea, Parung dan Lewiliang sebagai informan utama dalam penelitian ini.

mengambil kembali *marhûn* maka tanah gadai tersebut akan dibelinya dengan harga yang sangat murah dan tidak sesuai dengan harga pasaran.

Penjelasan Pasal 7 UU No.56/Prp/1960 menurut Boedi Harsono dalam buku, Hukum Agraria Indonesiadinyatakan: “Barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai sejak berlakunya peraturan ini (yaitu tanggal 1 Januari 1961 yang sudah berlangsung 7 (tujuh) tahun atau lebih), wajib mengembalikan tanah itu kepada pemilik dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan dan barang siapa melanggar, maka dapat dihukum dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp 10.000,-”<sup>18</sup>.

Namun kenyataan yang terjadi, Undang-undang ini tidak berjalan sebagaimana mestinya, walaupun peraturan tersebut berjalan baik, tetap saja banyak kendala yang terjadi khususnya bagi *murtahin* yang merasa tidak puas. Padahal konkrit keputusannya adalah tanah yang telah tergadai selama 7 tahun lebih harus dikembalikan kepada pemiliknya tanpa membayar uang tebusan.

Jual gadai atau *ngagade* dalam istilah bahasa di Bogor menurut ketentuan adat, namun praktiknya mengandung unsur eksploitasi karena hasil pendapatan yang diterima *murtahin* dari tanah *marhûn* lebih besar setiap tahunnya dari apa yang merupakan bunga bank dan keuntungan gadai yang diterima *murtahin* tidak diberikan sedikit pun kepada *râhin* sebagai pemilik *marhûn*. Hal tersebut tentunya bertentangan dengan moral bangsa

yang berlandaskan nilai-nilai Pancasila khususnya sila kedua, “Kemanusiaan yang Adil dan Beradab”.

Hukum adat yang terjadi dalam gadai tanah merupakan cara yang tidak dibenarkan dalam pengalihan hak tanah pusaka hingga sampai sekarang masih tetap hidup contohnya di wilayah Minangkabau, namun sengketa gadai yang lahir akibat adanya ketentuan pasal 7 UUnomor 56/Prp/1960 cukup mempengaruhi perkembangannya, disamping itu jika terjadi sengketa para pihak biasanya mengutamakan musyawarah, sehingga persepsi masyarakat mengenai pelaksanaan pasal 7 UUnomor 56 tahun 1960 yang mengatur tentang gadai tanah dianggap masih bertentangan dengan hukum adat di masyarakat dan bertentangan dengan rasa keadilan.

Persamaan antara ketentuan tanah pertanian menurut UUPA dan hukum Islam bertujuan untuk melindungi *râhin* dari tindakan yang mengandung unsur pemerasan/eksploitasi *murtahin* yang umumnya mempunyai kemampuan ekonomi kuat. Oleh karena itu, ketentuan Pasal 7 UUnomor 56/Prp/1960 dapat disosialisasikan oleh berbagai pihak sehingga peraturan ini bisa berlaku efektif dan dapat menjamin kepastian hukum.

Mengenai ukuran panjang pendeknya waktu dari gadai tanah sangat bergantung pada harga gadai. Apabila harga gadai yang ditetapkan cukup tinggi maka penebusan kembali gadai menjadi lebih lama, apabila harga gadai rendah maka waktu gadai akan menjadi lebih singkat. Alasannya adalah karena dengan harga yang lebih rendah maka *râhin* akan lebih mudah untuk menebus kembali *marhûn* namun jika *marhûn* ditetapkan dengan harga yang lebih tinggi maka *râhin* kesulitan untuk menebus kembali *marhûn*.

<sup>18</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 391.

Waktu gadai, objek gadai, harga gadai (nilai atas objek gadai), serta kesepakatan-kesepakatan lain antara para pihak dituangkan dalam sebuah perjanjian gadai tanah yang bersifat tertulis. Meskipun pada dasarnya hukum adat tidak mengenal tulisan sebagai alat bukti dalam suatu perbuatan hukum yang dibuat oleh warga, namun apabila melihat pada kelebihan dari bentuk perjanjian gadai berdasarkan adat yang dibuat secara tertulis dan lisan, maka perjanjian gadai adat yang dibuat dalam bentuk tulisan akan lebih jelas, kuat dan memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak dibandingkan perjanjian yang dibuat hanya dalam bentuk lisan saja.

Pada kenyataannya, sebagian besar masyarakat lebih sering menggunakan bentuk perjanjian secara lisan dibandingkan tulisan. Masyarakat belum mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat dalam bentuk tulisan memperkecil kemungkinan timbulnya sengketa di kemudian hari dan pentingnya bentuk tulisan sebagai bukti jika terjadinya sengketa antara pihak *râhin* dan *murtahin*. Kenyataan yang ada di Kecamatan Rancabungur dan Kecamatan lainnya di Kabupaten Bogor karena *râhin* percaya kepada *murtahin*, begitu juga yakinnya *murtahin* kepada *râhin* maka ketika *râhin* meninggal dunia tanah itu diambil kepemilikannya oleh *murtahin* dan *murtahin* mengaku bahwa akad yang dilakukannya adalah jual beli yang sempurna bukan jual gadai atau gadai tanah. Karena tidak ada bukti tertulis, tidak adanya saksi-saksi, dan saksi yang ada telah lebih dahulu meninggal dunia sehingga tidak ada bukti dan saksi lain, maka tanah itu diambil dan menjadi hak milik *murtahin*.

Perjanjian gadai tanah yang dibuat secara lisan hanya dilandasi kepercayaan

dan i'tikad baik dari kedua belah pihak, mungkin hal ini dilakukan karena kedua belah pihak tidak ingin merusak hubungan baik antara mereka dengan membuat surat perjanjian yang seakan-akan tidak ada kepercayaan diantara mereka.

Perbuatan gadai jika selalu dilakukan dengan tidak menggunakan tulisan dan hal seperti ini terus terjadi sehingga menjadi terbiasa maka timbullah berbagai masalah antar kedua belah pihak dalam pelaksanaan perjanjian gadai tanah, salah satunya adalah mengenai batas waktu penebusan tanah sebagai objek gadai. Karena tidak adanya ketentuan yang tertulis dan bersifat pasti mengenai batas waktu penebusan, *râhin* dengan leluasa dapat mengulur-ulur waktu dilakukannya penebusan yang berakibat kerugian bagi penerima gadai/*murtahin*.

Sedangkan dalam perjanjian gadai adat tanah yang dibuat secara tertulis, biasanya dituangkan di atas sehelai kertas bermaterai (surat segel) yang berisi mengenai objek gadai, waktu gadai dan nilai gadai serta kesepakatan-kesepakatan lainnya antara kedua belah pihak dengan dibubuhi tanda tangan oleh pihak-pihak yang berkepentingan serta adanya beberapa orang saksi. Pelaksanaan gadai tanah seperti ini tentunya lebih memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak dan sudah seharusnya dilakukan. Jika mengacu kepada ayat al-Qur'an maka bentuk hutangdan bentuk apapun yang dilakukan manusia dalam bentuk *mu'amalah* sudah seharusnya dilakukan dengan bentuk tertulis dan ayat al-Qur'an tersebut secara khusus diturunkan untuk orang-orang yang beriman.

Waktu penebusan tanah sebagai objek gadai yang dimuat dalam surat perjanjian itu apabila sudah sampai pada waktu yang telah diperjanjikan maka *râhin* (pemberi gadai) harus menebus kembali



tanah tersebut dari tangan *murtahin* dengan menyerahkan sejumlah uang sebagai pembayaran yang telah ditentukan dalam perjanjian semula dan pemberi gadai tidak boleh menolak dengan alasan apapun juga.

Perjanjian gadai tanah yang dibuat dalam bentuk tertulis tidak menutup kemungkinan timbulnya masalah di kemudian hari, karena adakalanya sekalipun waktu penebusan tanah yang merupakan objek gadai telah sampai *râhin* belum mampu menggunakan hak tebusnya terhadap tanah yang telah digadaikan tersebut. Peristiwa seperti ini dalam Kitab UU Hukum Perdata (KUHPerdata) disebut dengan *wanprestasi* yang terjadi adalah *râhin* tidak menepati janji yang telah disepakati di awal.

Jadi apabila *râhin* belum mampu menebus kembali tanah yang dijadikan

sebagai *marhûn* tepat pada waktu yang telah diperjanjikan maka *murtahin* tidak bisa memaksakan kehendaknya kepada *râhin* untuk segera menggunakan hak tebus tanah. *Murtahin* juga tidak bisa memberikan hukuman (sanksi) seperti yang terdapat dalam Kitab UU Hukum Perdata tersebut kepada *râhin*. Sehingga *wanprestasi* yang terjadi dalam perjanjian gadai tanah dalam hukum adat tidak mempunyai sanksi hukum yang memberatkan *râhin*. Walaupun masa tenggang waktu penebusan tanah yang dijadikan sebagai objek gadai telah berakhir, *râhin* setiap waktu dapat menggunakan hak tebusnya meskipun masa perjanjian telah lama berakhir hak tebus tidak akan hilang karena kadaluwarsa (*verjaring*) atau dengan kata lain akan tetap ada dan melekat.

Tabel<sup>19</sup>

Populasi dan Sample Penelitian Pelaku Gadai

No	Kecamatan	Desa	Jumlah Pelaku Gadai
1	Rancabungur	1. Bantar Sari 2. Bantar Jaya	1. 480 orang dari 920 penduduk <sup>20</sup> 2. 491 orang dari 940 penduduk
2	Ciampea	1. Ciampea Udik 2. Ciampea Jero	1. 340 orang dari 792 penduduk 2. 474 orang dari 808 penduduk
3	Parung	1. Lebak Wangi 2. Arco	1. 371 orang dari 861 penduduk 2. 392 orang dari 865 penduduk
4	Lewiliang	1. Karekel 2. Pamijahan	1. 380 orang dari 919 penduduk 2. 264 orang dari 832 penduduk

Tabel

Jumlah Pelaku Gadai tanpa Kepastian Hukum<sup>21</sup>

No	Nama Desa	Jumlah Pelaku Gadai tanpa Kepastian Hukum	Keterangan
1	Bantar Sari	96 % dari 480 pelaku gadai	460 orang
2	Bantar Jaya	87 % dari 491 pelaku gadai	427 orang
3	Ciampea Udik	90 % dari 340 pelaku gadai	306 orang
4	Ciampea Jero	90 % dari 474 pelaku gadai	427 orang
5	Arco	78 % dari 392 pelaku gadai	306 orang

<sup>19</sup>Tabel didapatkan dari hasil penelitian penulis dengan mendatangi 8 desa tersebut dan didapatkan hasilnya seperti tersebut di atas.

<sup>20</sup>Penduduk dimaksud adalah yang sudah bekerja dan berpenghasilan tetap.

<sup>21</sup>Data didapatkan dari hasil survey yang penulis lakukan pada bulan Mei 2013 dengan membandingkan data di 8 (delapan) desa dalam, "Buku Kuning Desa."

6	Lebak Wangi	86 % dari 371 pelaku gadai	319 orang
7	Karekel	92 % dari 380 pelaku gadai	349 orang
8	Pamijahan	89 % dari 264 pelaku gadai	235 orang

Pelaksanaan perjanjian gadai tanah ini biasanya memakan waktu yang cukup lama dengan tidak adanya bukti tertulis. *Râhin* akan menemukan kesulitan pada waktu tanah yang dijadikan objek gadai/*marhûn* akan ditebus kembali sedangkan *murtahin* menolaknya dengan alasan bahwa perjanjian yang mereka lakukan dahulu adalah perjanjian jual lepas bukan gadai. Dengan terjadinya peristiwa seperti ini, barulah mereka menyadari manfaat perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis.

## J. Kesimpulan

Setelah memaparkan pembahasan tentang kepastian hukum gadai tanah dalam hukum Islam, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan aturan gadai tanah menurut hukum Islam harus memenuhi unsur syarat dan rukun gadai. Syarat gadai tanah tersebut adalah; dapat diserahkan, bermanfaat, harta yang tetap atau dapat dipindahkan, tidak bercampur dengan harta orang lain, dan tanah gadai milik *râhin*. Adapun rukun gadai adalah '*âqid* (adanya *râhin* dan *murtahin*), *al-ma'qûd* (*marhûn*), *al-ma'qûd 'alaih* (*marhûn bih*) dan *shîghat*. Praktik gadai tanah dalam istilah hukum Islam disebut dengan *bay al-wafa'* bukan *rahn* karena syarat dan rukun yang terdapat dalam *rahn* sesuai dengan aturan yang terdapat dalam *bay al-wafa'*.
2. Pengertian kepastian hukum dalam pelaksanaan gadai tanah menurut hukum Islam adalah adanya bukti

tertulis berupa dokumen-dokumen baik berupa materai, atau kertas yang bersegel serta adanya saksi-saksi baik dari pihak *rahîn* maupun *murtahin*. Bagi masyarakat Kabupaten Bogor, kepastian hukum dianggap cukup dengan adanya unsur kepercayaan kedua belah pihak antara *rahîn* dan *murtahin* tanpa menggunakan bukti atau dokumen serta saksi-saksi.

3. Didasarkan kepada telaah hukum gadai tanah Islam, praktik gadai tanah di masyarakat Kabupaten Bogor termasuk ke dalam kategori akad *fasid*. Dikatakan akad *fasid* karena dalam pelaksanaannya terkandung unsur *riba* yang dilarang oleh agama yaitu mengambil keuntungan lebih dari barang yang dipinjamkan. Selain itu praktik gadai di Kabupaten Bogor menjadi kurang sempurna bahkan tidak sah karena bertentangan dengan perintah Allah dalam al-Qur'an tentang asas '*faktubuh*' (Q.S al-Baqarah/2:282).

## K. Saran-saran

1. *Bay' al-wafa'* telah disepakati oleh para ulama akan kefasidan akad yang ada di dalamnya. Dalam *majmu al-fatawa* Kerajaan Saudi Arabia telah mengharamkan pelaksanaan *bay' al-wafa'*, jika akad *bay' al-wafa'* sama dengan pelaksanaan yang ada dalam akad *rahn* maka praktik akad gadai tanah harus diperbaharui dan harus ditinjau ulang.
2. Aturan hukum gadai tanah dalam hukum Islam dapat diaplikasikan dengan baik jika masyarakat

menyadari pentingnya hukum Islam, oleh karena itu sosialisasi tentang aturan hukum gadai tanah dalam hukum Islam harus dijelaskan baik melalui pengajian, ceramah agama, diskusi-diskusi ilmiah dan lain sebagainya agar masyarakat faham betul akan aturan tersebut.

3. Sebagai bentuk kepastian hukum, sebaiknya perjanjian gadai tanah dibuat secara tertulis, adanya saksi-saksi dan diperlukan juga penyuluhan hukum bagi masyarakat yang berkaitan dengan UUPA pasal 7 No. 56/Prpu/ tahun 1960 untuk menambah wawasan serta pemahaman masyarakat yang berkaitan dengan gadai sehingga pemahaman masyarakat dapat bertambah dan masyarakat memahami konsep gadai dalam hukum nasional dan hukum Islam.
4. Para ulama, kyai, *asatidz* perlu mendakwahkan pentingnya saling tolong menolong dalam bermu'amalah namun juga perlu menjelaskan yang lebih konkrit mengenai pentingnya kepastian hukum gadai tanah dalam hukum Islam serta pengharaman riba dalam agama yang terdapat dalam gadai tanah, walaupun masih banyak masyarakat yang tetap berpedoman pada hukum adat ketika melakukan akad dalam gadai tanah praktik hukum adat dalam gadai tanah tidak dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat maka perlu ada usaha yang lebih maksimal yang harus dilakukan pemerintah maupun ulama antara lain:
  - a. Adanya kepastian hukum bagi para pelaku akad (*râhin* dan *murtahin*) sebagaimana

dimaksudkan di dalam Undang-undang Pokok Agraria;

- b. Meningkatkan ketertiban dalam bidang keagrariaan;
  - c. Perlu lebih ditingkatkan penyuluhan dan sosialisasi serta informasi kepada masyarakat luas akan pentingnya menggunakan hukum Islam ketika melakukan akad gadai tanah dan menggunakan Pasal 7 UU Pokok Agraria Nomor 56 Prp. Tahun 1960 agar terhindar dari praktik *riba* dan lintah darat;
  - d. Lembaga-lembaga pengkajian dan penelitian masalah hukum Islam dan hukum adat dan badan pemantau urusan pertanahan perlu diperbanyak keberadaannya.
5. Sebaiknya sosialisasi yang ada dalam hukum Islam dan UU Nomor 56 Prp. Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian lebih sering dilakukan secara merata oleh para ulama dan pemerintah dalam hal ini oleh pihak Badan Pertanahan Nasional. Karena walaupun UU tersebut telah berusia lebih dari 64 tahun, akan tetapi banyak masyarakat yang masih belum mengetahui isi peraturan tersebut. Sosialisasi ini juga diharapkan dapat merubah cara pandang masyarakat akan pentingnya pencatatan dan adanya saksi dalam pelaksanaan gadai tanah. Perjanjian gadai tanah di 3 kecamatan Kabupaten Bogor, sebaiknya dilakukan secara tertulis dan disertai dengan saksi-saksi dari kedua belah pihak. Hal ini dilakukan agar tidak ada masalah dikemudian hari sehingga tidak ada salah satu pihak yang dirugikan dan sebaiknya perjanjian gadai tanah ditentukan

jangka waktu penebusannya kembali sehingga tidak ada unsur pemerasan dalam pelaksanaan gadai tanah.

#### Daftar Pustaka

- Abu Zahrah, Muhammad., (1976), *Al-Milkiyyah wa Al-Nadzariyah Al-Aqad fi Al-Syar'i*, Beirut: Dar al-Fikr.
- Ali, Zainuddin., (2008), *Hukum Gadai Syari'ah*, Jakara: Sinar Grafika.
- Bukhari al-Ju'fy, Imam Abi Abdullah Muhammad bin Isma'il bin Ibrahim bin
- Mughiroh bin Bardizbah, (t.t), *Shahih Bukhari*, Beirut: Dâr al-Fikr.
- Team Penulis, (1996), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, cet. ke-2.
- Faudhillah, M. Fauzi., (1398 H), *Al-Fiqh Al-Islamy wâfaqa Manhaj al-Sanah al-Rabi'ah*, Damaskus: Mathba'ah Thabarin, cet. ke-2.
- Haidar, Ali., (t.t), *Duraru al-Hukm Syarh Majallah al-Ahkam al-Adillah*, Beirut: Dâr al-Kutub al-Ilmiyyah, cet. ke-2, jilid, I
- Harsono, Boedi., (2008), *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- Hakim, S.A., (1965), *Jual Lepas, Jual Gadai dan Jual Tahunan*, Jakarta: Bulan Bintang.
- Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional., (2003), Jakarta: Diterbitkan atas kerja sama Dewan Syari'ah Nasional dengan Bank Indonesia.
- Ibnu Faris., 1422 H, *Mu'jam Muqayyis al-Lughah*, Mesir: Dâr al-Hadîts .
- Ibnu Mandzur., (1972), *Lisân al-'Araby*, Beirut: Dâr al-Fikr, juz. ke- 2.
- Ibnu Qudamah, Abi Muhammad Abdillah Ibnu Ahmad., *al-Mughni*, Tahqiq. Abdullah bin Abdulmuhsin Alturki dan Abdulfatah Muhammad Al
- Hulwu, Kairo: Hajar, (1412 H), cet. II, jilid VI.
- Ibnu Abidin., (t.t), *Radd al-Muhtar 'ala al-Dur al-Mukhtar*, Beirut: Dâr al-Fikr.
- Ismatullah, Dedy., (2007), *Ilmu Negara dalam Perspektif Negara Hukum*, Bandung: Pustaka Setia.
- Jauziyyah, Ibnu Qayyim., (t.t), *I'lam al-Muwaqqi'in an Rab al-Alamin*, Beirut: Dâr al-Fikr.
- Karim, Adiwarman., (2009)), *Bank Islam, Analisis Fikh dan Keuangan*, Jakarta: Rajawali.
- Majid, Khudari., (1984), *The Islamic Conception of Justice*, Baltimore: John Hopkins University.
- Muhammad dan Hadi, Sholikhul., (2003), *Pegadaian Syari'ah: Suatu Alternatif Konsruksi Sistem Pegadaian Nasional*, Jakarta: Salemba Diniyah.
- Masudi, Ghuftron A., (2002), *Fikh Mu'amalah Kontekstual*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Naysâbüri, Imam Abi Husein Muslim bin Hajjaj al-Khusairy., (1993), *Shahih Muslim*, Beirut: Dâr al-Fikr, Juz ke-II.
- Permaatmadja, Karnaen. A., (2008), *Jejak Rekam Ekonomi Islam*, Jakarta: Cicero Publishing.
- Poernomo., (1993), *Pola Dasar Teori, Asas Umum Hukum Acara Pidana dan Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta: Liberty.
- Praja, Juhaya S., (2011), *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung: Pustaka Setia.
- \_\_\_\_\_, (1996), *Filsafat Hukum Islam*, Bandung: Unisba Press.
- Sadaly, Hasan., (2000), *Ensiklopedia Islam*, Jakarta: PT Ichtiar Van Hoove.
- Qardhawi, Yusuf., (1994), *Al-Ijtihad al-Mu'ashir*, Kairo: Daru at-Tauzi wa an-Nasyr al-Islamiyyah.



- Qurthubi., (t.t), *Al-Kafi fi Fiqh Ahlu Al-Madinah al-Maliki*, Lebanon: Dâr al-Kutubal-Ilmiyah.
- Razi., (1952), *Mukhtar al-Shihah*, Beirut: t.tp.
- Rahardjo, Satjipto., (1983), *Masalah Penegakan Hukum*, Bandung: Sinar Baru.
- Raharjo, M. Dawam., (1990), *Etika Ekonomi dan Manajemen*, Yogyakarta: Tiara Wacana Yogya.
- Rawls, John., (1973), *A Theory of Justice*, London: Oxford University press.
- Suhendi, Hendi., (2002), *Fiqh Mu'amalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Sabiq, Sayyid., (t.t), *Fiqh al-Sunnah*, Beirut: Dar al-Ma'arif.
- Sutedi, Adrian., (2011), *Hukum Gadai Syari'ah*, Jakarta: Alfabeta.
- Saragih, Djaren., (1984), *Pengantar Hukum adat Indonesia*, Bandung: Tarsito.
- Syakir Sula, Muhammad., (2004), *Asuransi Syari'ah, Teori dan Praktek*, Jakarta: Gema Insan Press.
- Suhardi., (2004), *Pengaruh Peraturan Gadai Tanah Pertanian*, (Pasal 7 UU No.56/Prp/1960), USA: Repository.
- Saleh, Roeslan., (1979), *Penjabaran Pancasila dan UUD 1945 dalam Perundang-undangan*, Jakarta: Bina Aksara.
- Suhendi, Hendi., (2010), *Fiqh Mu'amalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Syafe'i, Rachmat., (1999), *Konsep gadai dalam fiqh, Islam: antara Nilai Sosial dan Komersial*, Makalah di IAIN Syarif Hidayatullah,
- \_\_\_\_\_, (2000), *Fiqh Mu'amalah*, Bandung: Pustaka Setia.
- T Yanggo, Chuzaimah dan Anshari, Hafidz, (1997), *Problematika Hukum Islam Kontemporer*, Jakarta: LSIK, edisi ke-3.
- Team Penulis Sejarah Bogor., (t.t), *Bogor dan Kota Hujan*, Bogor: Unpak Press, t.t.
- [http://www.bogorkab.go.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=398&Itemid=57](http://www.bogorkab.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=398&Itemid=57)
- Thalib, Sajuti., (1985), *Receptio A Contratio, Hubungan Hukum Adat dan Hukum Islam*. Jakarta: Bina Aksara, cet. ke-5.
- Yatim, Badri., (1998), *Sejarah Peradaban Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, cet. ke-7.
- Yazid al-Qazwiny, al-Hafidz Abi Abdillah Muhammad., (t.t), *Sunan Ibnu Majah*, Beirut: Dâr al-Fikr.
- Zarqa, Ahmad., (1965), *Syarh al-Qanun*, Damaskus: Mathba'ah al-Araby, cet. ke-3.
- Zarqa, Mustafa Ahmad., (1965), *al-Uqud al-Musamma*, Damaskus: Fata al-'Arab.
- \_\_\_\_\_, (1968), *Al-Madkhal Al-Fiqh Al-Islamy Fi Saubat Al-Jadid*, Damaskus: Mathba'ah al-Bay.
- Zuhaily, Wahbah., (t.t), *al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuh*, Beirut: Dar al-Fikr, jilid V.
- \_\_\_\_\_, (1981), *al-Fiqh al-Islamy al-Milkiyyah wa Tawabi'ih*, Damaskus: al-Wahidah.
- Zuhaili, Muhammad., (1983), *al-Uqud al-Musamma, al-bay al-Muqayyadah, al-Ijar*, Damaskus: Mathba'ah Khulid Ibn al-Walid.
- Zaidan, Abdul Karim., (1983), *Nidzamu al-Qada fi Syari'ati al-Islamy*, Baghdad: Mathba'ah al-'Aini.

